

PRACE NAUKOWE

Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu

RESEARCH PAPERS

of Wrocław University of Economics

Nr 450

Polityka ekonomiczna



Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
Wrocław 2016

Redakcja wydawnicza: Anna Grzybowska, Aleksandra Śliwka

Redakcja techniczna: Barbara Łopusiewicz

Korekta: Barbara Cibis

Łamanie: Adam Dębski

Projekt okładki: Beata Dębska

Informacje o naborze artykułów i zasadach recenzowania
znajdują się na stronach internetowych Wydawnictwa
www.pracenaukowe.ue.wroc.pl
www.wydawnictwo.ue.wroc.pl

Publikacja udostępniona na licencji Creative Commons

Uznanie autorstwa-Użycie niekomercyjne-Bez utworów zależnych 3.0 Polska
(CC BY-NC-ND 3.0 PL)



© Copyright by Uniwersytet Ekonomiczny we Wrocławiu
Wrocław 2016

ISSN 1899-3192
e-ISSN 2392-0041

ISBN 978-83-7695-617-6

Wersja pierwotna: publikacja drukowana

Zamówienia na opublikowane prace należy składać na adres:
Wydawnictwo Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu
ul. Komandorska 118/120, 53-345 Wrocław
tel./fax 71 36 80 602; e-mail: econbook@ue.wroc.pl
www.ksiegarnia.ue.wroc.pl

Druk i oprawa: TOTEM

Spis treści

| | |
|---|-----|
| Wstęp | 11 |
| Lyubov Andrushko: Prognozowanie pozyskania drewna w Polsce na podstawie danych GUS / Roundwood production forecasting in Poland, on the basis of the data of the central statistical office..... | 13 |
| Tomasz Bernat: Przedsiębiorczość i oczekiwania większych zarobków a ryzyko podjęcia działalności / Entrepreneurship and higher earnings expectations vs. risk of business set up..... | 25 |
| Beata Bieńkowska: Spółdzielnie socjalne – szanse i bariery rozwoju przedsiębiorczości społecznej w Polsce / Social cooperatives – opportunities and threats for social entrepreneurship development in Poland..... | 35 |
| Wioletta Bieńkowska-Gołasa: Produkcja i wykorzystanie energii elektrycznej na Mazowszu z uwzględnieniem OZE / Production and use of electricity in Mazowsze with the consideration of renewable energy sources..... | 46 |
| Agnieszka Biernat-Jarka: Dzierżawa jako sposób zwiększenia powierzchni gospodarstw rolnych w województwie mazowieckim / Leasing as a method of farms' area increase in Mazowsze Voivodeship..... | 56 |
| Krystyna Bobińska: Miejsce kraju w rankingach wieloczynnikowych jako podstawa do identyfikacji nieuruchomionych rezerw rozwoju gospodarczego / The place of the country in the multifactoral ratings as a basis for identification of the hidden reserves for economic growth..... | 68 |
| Malgorzata Bogusz, Sabina Ostrowska: Wybrane problemy polityki społecznej i zdrowotnej wobec osób starszych na poziomie lokalnym – sztuka partycypacji / Chosen problems of social and health policy for seniors at local level – the capability of participation..... | 82 |
| Przemysław Borkowski: Problemy prowadzenia rachunku kosztów i korzyści w inwestycjach infrastrukturalnych / Challenges in optimising cost-benefit analysis in infrastructure projects..... | 91 |
| Barbara Chmielewska: Dysproporcje w jakości życia ludności wiejskiej i miejskiej a polityka ich zmniejszania / Disparities in quality of life of rural and urban population vs. policy of its reduction..... | 103 |
| Kazimierz Cyran: Postrzeganie marek własnych produktów żywnościowych a perspektywy ich rozwoju / The perception of private labels of food products vs. the prospects for their development..... | 114 |
| Sławomir Dybka: Skuteczność promocji w Internecie – perspektywa klienta / Effectiveness of the Internet promotion – customer perspective..... | 125 |
| Malgorzata Gasz: Priorytety rozwoju innowacyjności polskiej gospodarki / Priorities of Polish economy innovation development..... | 138 |

| | |
|---|-----|
| Aleksandra Gąsior: Poziom rozwoju transportu jako determinanta procesu restrukturyzacji dużych przedsiębiorstw / The level of transport as a determinant of the process of large enterprises restructuring | 150 |
| Edyta Gąsiorowska-Mącznik: Przedsiębiorczość w strategiach gmin województwa świętokrzyskiego / Entrepreneurship in strategies of municipalities of Świętokrzyskie Voivodeship | 161 |
| Jarosław Górecki, Jadwiga Bizon-Górecka: Analiza zachowania inwestorów w odniesieniu do kryterium ceny za roboty budowlane / Behavior of investors and price for construction works..... | 172 |
| Artur Grabowski: Wolność prowadzenia działalności gospodarczej w obszarze sportu profesjonalnego / Freedom of business activity in the area of professional sport..... | 182 |
| Sylvia Guzdek: Kooperacja jako główna forma współpracy przedsiębiorstw w międzynarodowych sieciach biznesowych / Cooperation as the main form of cooperation in international networks of business | 191 |
| Marcin Halicki: The Foster-Hart measure as a tool for determining the set of risky portfolios that do not expose the investor to the bankruptcy / Miara Foster-Harta jako narzędzie do wyznaczania zbioru ryzykownych portfeli, które nie narażają inwestora na bankructwo..... | 205 |
| Mateusz Halka: Wykonawcy robót budowlanych na rynku zamówień publicznych a ich kondycja ekonomiczno-finansowa / Construction contractors on the public procurement market vs. their economic and financial standing | 217 |
| Tomasz Holecki, Magdalena Syrkiewicz-Świtała, Agnieszka Bubel, Karolina Sobczyk: Finansowe konsekwencje realizacji dyrektywy transgranicznej w ochronie zdrowia / Financial consequences of the implementation of the cross-border healthcare directive | 229 |
| Żaklina Jabłońska: Marketing relacji i CSR jako narzędzia budowania przewagi konkurencyjnej przez franchyzodawców branży gastronomicznej w Polsce / Relationship marketing and CSR as tools for building of competitive advantage by franchisors of foodservice industry in Poland | 241 |
| Sławomir Jankiewicz: Wpływ bezpieczeństwa energetycznego na rozwój gospodarczy w Polsce / The impact of energy security to the economic development in Poland | 251 |
| Emilia Jankowska: Zróżnicowanie infrastruktury transportowej w kontekście polityki Unii Europejskiej / The diversity of transport infrastructure in the context of the EU policy | 260 |
| Bożena Karwat-Woźniak, Paweł Chmieliński: Przemiany w strukturze agrarnej polskiego rolnictwa i wpływ wybranych instrumentów WPR na te procesy / Changes in the agrarian structure of Polish agriculture and the impact of selected CAP measures on these processes | 272 |

| | |
|--|-----|
| Ewa Koloszyz: Światowy rynek mleka – wybrane zagadnienia / World dairy market – selected issues | 287 |
| Agnieszka Komor: Wybrane uwarunkowania strukturalne decyzji lokalizacyjnych małych i średnich przedsiębiorstw / Chosen structural conditions of localization decisions concerning small and midium enterprises..... | 298 |
| Aleksandra Koźlak, Barbara Pawłowska: Współczesne wyzwania europejskiej polityki transportowej / Current challenges of European transport policy | 311 |
| Hanna Kruk, Anetta Waśniewska: Parki krajobrazowe i narodowe jako element rozwoju zrównoważonego na przykładzie gmin województwa wielkopolskiego / National and landscape parks as part of sustainable development. Case study: Wielkopolska Voivodeship communes | 323 |
| Anna Krzysztofek: Dyrektywa 2014/95/UE oraz wynikające z niej zmiany / Directive 2014/95/EU, and changes resulting from it | 334 |
| Władysława Łuczka: Ekologiczna gospodarka żywnościowa w województwie wielkopolskim w okresie integracji z Unią Europejską / Ecological food economy in Wielkopolska Voivodeship in the time of accession into the European Union | 347 |
| Aleksandra Majda: The analysis of succession strategy, success determinants in Polish family business – case study / Analiza determinant sukcesu strategii sukcesyjnej w polskich przedsiębiorstwach rodzinnych – studium przypadku..... | 357 |
| Janusz Majewski: Problem wyceny zapyłania jako usługi środowiskowej / The problem of the valuation of pollination as environment service | 369 |
| Arkadiusz Malkowski: Ruch graniczny jako czynnik rozwoju regionu przygranicznego na przykładzie pogranicza zachodniego Polski / Border traffic as a factor in the development of border regions on the example of the borderland of Western Poland..... | 378 |
| Grażyna Michalczuk, Agnieszka Zalewska-Bochenko: Platforma e-PUAP jako przykład elektroniczacji usług administracji publicznej dla ludności / e-PUAP as an example of electronic services of public administration for the citizens | 390 |
| Danuta Mierzwa, Małgorzata Krotowska: Czynniki ekonomiczno-społeczne integracji poziomej rolników – raport z badań / Economic and social factors of horizontal integration of farmers – study report | 399 |
| Karolina Olejniczak: Czynniki rozwoju obszarów funkcjonalnych w świetle badań empirycznych / Factors of functional areas development in the light of empirical research | 410 |
| Dorota Pasińska: Polski rynek drobiu po wstąpieniu do Unii Europejskiej / Polish poultry market after the accession to European Union | 421 |
| Ewa Polak, Waldemar Polak: Wskaźniki dotyczące zdrowia i opieki zdrowotnej jako mierniki jakości życia w Polsce na tle wybranych państw / | |

| | |
|---|-----|
| Indices referring to health care as the measure of life quality in Poland in comparison to selected countries..... | 433 |
| Adriana Politaj: Zakłady aktywności zawodowej oraz zakłady pracy chronionej jako pracodawcy osób niepełnosprawnych w Polsce / Vocational development centres and sheltered workshops as employers of handicapped persons in Poland | 446 |
| Iwona Pomianek: Klasyfikacja gmin miejsko-wiejskich w Polsce według poziomu rozwoju społeczno-ekonomicznego / Classification of semi-urban communes in Poland by the level of socio-economic development | 458 |
| Zdzisław W. Puślecki: Current re-shaping of international business / Obecne zmiany kształtu biznesu międzynarodowego | 471 |
| Magdalena Ratalewska: Rozwój sektora kreatywnego gier komputerowych w Polsce / The development of the creative industries sector of computer games in Poland..... | 491 |
| Jarosław Ropęga: Czynniki niepowodzeń gospodarczych małych przedsiębiorstw w aspekcie nowego paradygmatu cywilizacyjnego / Failure factors of small enterprises in the context of new paradigm of civilization ... | 501 |
| Robert Rusielik: Wykorzystanie alternatywnych indeksów produktywności do pomiaru efektywności rolnictwa w Polsce / Alternative productivity indexes for measuring agricultural efficiency in Poland..... | 514 |
| Izabela Serocka: Znaczenie czynników lokalizacji przedsiębiorstw a aktywność władz lokalnych gmin województwa warmińsko-mazurskiego / The importance of business location factors vs. the activity of Warmia and Mazury Voivodeship local authorities..... | 524 |
| Katarzyna Smędzik-Ambroży, Joanna Strońska-Ziemiann: Rozwój lokalny na obszarach wiejskich o zróżnicowanym rolnictwie (przypadek podregionu pilskiego na tle sytuacji w Wielkopolsce) / Local development in rural areas with diversified agriculture (the case of pilski subregion on the background of the situation in Wielkopolska)..... | 538 |
| Karolina Sobczyk, Tomasz Holecki, Joanna Woźniak-Holecka, Michał Wróblewski: Wykorzystanie środków publicznych w walce z wykluczeniem cyfrowym na poziomie samorządowym / Public funds use against digital exclusion at the level of self-government | 550 |
| Michał Świtłyk: Efektywność techniczna gospodarstw mlecznych w Polsce w latach 2009-2011 / Technical efficiency of dairy farms in Poland in 2009-2011..... | 561 |
| Dariusz Tłoczyński: Konkurencja pomiędzy przewoźnikami Ryanair i Wizz Air jako element rozwoju polskiego rynku usług transportu lotniczego / Competition between Ryanair and Wizz Air as an element of development of Polish air transport market | 570 |

| | |
|--|-----|
| Weronika Toszewska-Czerniej: Productivity of service delivery process as a factor affecting the level of differentiation / Produktywność procesu usługowego jako czynnik kształtujący poziom zróżnicowania | 584 |
| Roman Tylżanowski: Stymulatory procesów transferu technologii w przedsiębiorstwach przemysłowych wysokiej techniki w Polsce / Stimulators of technology transfer processes in high-tech manufacturing sector in Poland | 594 |
| Małgorzata Wachowska: Czas pozyskiwania cudzych idei przez przemysł. Doświadczenia Polski / Adoption time of others' ideas by industry. Experience of Poland | 606 |
| Agnieszka Werenowska: Kierunki zmian na rynku niskokosztowych linii lotniczych / Directions of changes in the market of low-cost airlines..... | 616 |
| Barbara Wieliczko: Wspólna Polityka Rolna a zarządzanie ryzykiem w rolnictwie / Common agricultural policy vs. risk management in agriculture | 626 |
| Artur Wilczyński: Progi rentowności w gospodarstwach mlecznych w latach 2013-2020 / Break-even point analysis for dairy farms in 2013-2020 | 633 |
| Jarosław Wołkonowski: Handel zagraniczny Litwy w latach 2012-2015 a sankcje gospodarcze przeciw Rosji / Lithuanian foreign trade in the years 2012-2015 vs. economic sanctions against Russia | 644 |
| Arkadiusz Zalewski: Uwarunkowania regionalnego zróżnicowania poziomu nawożenia mineralnego w Polsce / Determinants of regional differences of level of mineral fertilization in Poland..... | 658 |
| Anna Zielińska-Chmielewska, Mirosław Walawski: The use of futures rapeseed contracts exemplified by a trading company in Poland / Zastosowanie kontraktów <i>futures</i> na rzepak przez przedsiębiorstwa handlowe w Polsce | 669 |

Wstęp

Z wielką przyjemnością oddajemy w Państwa ręce publikację pt. *Polityka ekonomiczna*, wydaną w ramach Prac Naukowych Uniwersytetu Ekonomicznego we Wrocławiu. Opracowanie składa się z 58 artykułów (w tym 5 w języku angielskim), w których Autorzy prezentują wyniki badań dotyczących zagadnień związanych z funkcjonowaniem współczesnych systemów gospodarczych w zakresie polityki gospodarczej. Tematyka podjęta w artykułach jest stosunkowo szeroka – mieści się w czterech obszarach problemowych. Pierwszy przedstawia rozważania związane z polityką innowacyjną, wolnością prowadzenia działalności gospodarczej oraz formami współpracy przedsiębiorstw. Drugi obszar dotyczy polityki transportowej, w tym infrastruktury i konkurencji. Trzeci obejmuje opracowania z zakresu polityki społecznej i zdrowotnej państwa – na poziomie zarówno krajowym, jak i lokalnym. Czwartą grupę stanowią artykuły dotyczące rolnictwa, w tym szczególnie wspólnej polityki rolnej i przemian w strukturze agrarnej.

Publikacja przeznaczona jest dla pracowników naukowych szkół wyższych, specjalistów zajmujących się w praktyce problematyką ekonomiczną, studentów studiów ekonomicznych oraz słuchaczy studiów podyplomowych i doktoranckich.

Artykuły składające się na niniejszy zbiór były recenzowane przez samodzielnych pracowników naukowych uniwersytetów, w większości kierowników katedr polityki ekonomicznej. W tym miejscu chcielibyśmy serdecznie podziękować za wnikliwe i rzetelne recenzje, często inspirujące do dalszych badań. Oddając powyższą publikację do rąk naszych Czytelników, wyrażamy nadzieję, że ze względu na jej wszechstronny charakter spotka się ona z zainteresowaniem i przyczyni do rozpoczęcia inspirujących dyskusji naukowych.

Jerzy Sokołowski, Grażyna Węgrzyn

Agnieszka Biernat-Jarka

Szkoła Główna Gospodarstwa Wiejskiego w Warszawie

e-mail: biernat-jarka.agnieszka@wp.pl

DZIERŻAWA JAKO SPOSÓB ZWIĘKSZENIA POWIERZCHNI GOSPODARSTW ROLNYCH W WOJEWÓDZTWIE MAZOWIECKIM

LEASING AS A METHOD OF FARMS' AREA INCREASE IN MAZOWSZE VOIVODESHIP

DOI: 10.15611/pn.2016.450.05

Streszczenie: Celem artykułu było pokazanie roli dzierżawy w zwiększaniu powierzchni gospodarstw rolnych na przykładzie województwa mazowieckiego. Autorka odniosła się do istoty dzierżawy i pokazała jej uwarunkowania. W analizach wykorzystano dane statystyczne GUS, badania Instytutu Ekonomiki i Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej, a także dane pochodzące z badań własnych przeprowadzonych na terenie wybranych powiatów województwa mazowieckiego. Badania przeprowadzono na próbie 703 gospodarstw zlokalizowanych na terenie gmin wiejskich i miejsko-wiejskich. Badania pokazały, iż dzierżawa w ostatnich latach dla wielu respondentów stanowiła główne źródło zwiększenia powierzchni gospodarstwa, poza tym dawała możliwość uzyskania płatności bezpośrednich czy dodatkowych środków na modernizację gospodarstw z funduszy UE. Warto podkreślić, iż poza wartością ekonomiczną ziemia stanowi dla następców gospodarstw często wartość emocjonalną.

Słowa kluczowe: dzierżawa, województwo mazowieckie, gospodarstwo, ziemia.

Summary: The objective of this paper was to present the role of lease in increase of farms' areas on the basis of an example of the Mazowsze Voivodeship. The author referred to the essence of land lease and presented its context. To carry out analyses statistical data were used from the Central Statistical Office of Poland, research of Institute of Agricultural and Food Economics and author's own research carried out on the territory of selected counties of the Mazowsze Voivodeship. Research covered a sample of 703 farms, located in the areas of rural and urban-rural communities. It indicated that within the last years land lease became the main source of increase of farms area for respondents. Moreover, it gave possibility to have access to direct payments and additional support for farms' modernisation from EU funds. It is worth emphasizing that land apart of economic value often creates emotional value for successors.

Keywords: lease, Mazowsze Voivodeship, farm, land.

1. Wstęp

Przedsiębiorstwa rolnicze prowadzą działalność w określonych uwarunkowaniach przyrodniczych i ekonomicznych. Zachodzące zmiany wymuszają konieczność dostosowań się gospodarstw do nowych warunków gospodarowania, ciągłego podnoszenia efektywności wykorzystania czynników produkcji, w tym czynnika ziemi. Na wzrost wydajności pracy w rolnictwie duży wpływ ma zwiększenie powierzchni gospodarstw rolnych przy jednoczesnym ograniczaniu czynnika pracy [Ziętara 2006]. Zmiany w tym zakresie zależą od wielu uwarunkowań, m.in. od możliwości zakupu i dzierżawy gruntów rolnych, a także możliwości znalezienia pracy poza rolnictwem przez osoby „zbędne” w gospodarstwach. Zakup gruntów w ostatnich latach jako sposób poprawy struktury agrarnej w Polsce był w dużej mierze ograniczony. Sytuacja ta wynikała m.in. z niewystarczającej podaży gruntów rolnych, co nie pozostało bez wpływu na ceny ziemi rolniczej w Polsce. Pomimo iż zwiększa się także liczba rodzin utrzymujących się ze źródeł nierolniczych (według danych IERiGŻ z 2011 r. było to 66% ogółu użytkowników gospodarstw), to większość niechętnie sprzedaje grunty rolne, mimo iż osoby te nie prowadzą działalności rolniczej [*Rynek ziemi rolniczej...* 2015]. Przyczyną braku sprzedaży ziemi w ostatnich latach, była możliwość korzystania z ubezpieczenia w KRUS-ie, uzyskanie dopłat bezpośrednich, a także znaczenie renty kapitałowej, która w przypadku ziemi znacznie przekracza aktualne oprocentowanie lokat bankowych. Poza tym zawsze dzięki posiadanemu gospodarstwu jest możliwość zabezpieczenia potrzeb żywnościowych w sytuacji utraty dotychczasowej pracy.

W związku z ograniczonymi możliwościami zakupu ziemi przez rolników, ze względu na małą podaż ziemi i wysoką cenę gruntów, często jedyną możliwością zwiększenia powierzchni gospodarstwa pozostaje dzierżawa. Z jednej strony daje ona możliwość zwiększenia powierzchni gospodarowania bez konieczności angażowania dużych środków finansowych, z drugiej zaś pełną swobodę podejmowania decyzji w zakresie prowadzonej działalności rolniczej. Z badań ankietowych Instytutu Ekonomiki Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej (IERiGŻ) wynika, iż około jedna piąta gospodarstw w Polsce użytkuje grunty własne i dzierżawione, natomiast wśród gospodarstw o powierzchni 20 ha i więcej – ponad 50% [*Rynek ziemi rolniczej...* 2015].

Celem artykułu było przedstawienie znaczenia dzierżawy gruntów jako istotnego instrumentu zwiększania powierzchni gospodarstw rolnych na przykładzie województwa mazowieckiego. Celem szczegółowym było omówienie powodów zwiększania powierzchni gospodarstw przez respondentów, a także pokazanie zamierzeń ankietowanych w stosunku do posiadanych przez siebie gospodarstw.

2. Istota i pojęcie dzierżawy

Dzierżawa jako forma obrotu ziemią znalazła się już w prawie rzymskim, gdzie przewidziano płatność czynszu w zamian na grunty przekazane przez właściciela. W cesarstwie rzymskim ukształtowało się wiele rodzajów dzierżawy, np. tzw. *agri vectigales*, w której oddawano do użytkowania grunty słabej jakości, na terenach górzystych, i często była to dzierżawa długoterminowa czy emfiteuza oznaczająca dziedziczne i zbywalne prawo trwałego dzierżawienia cudzego gruntu, często zaniedbanego. Emfiteuza oznaczała konieczność uprawy gruntu, gdyż w momencie pogorszenia jakości ziemi emfiteuta mógł być pozbawiony prawa dzierżawy [Tańska-Hus 2010]. Emfiteuza miała miejsce także w późniejszych latach. W średniowieczu stosowana była w wielu krajach Europy Zachodniej. Emfiteuza obowiązywała także w Polsce od szesnastego wieku, została zniesiona w 1946 roku.

W Polsce obecne przepisy dotyczące dzierżawy gruntów rolnych z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa zostały zawarte w Ustawie o kształtowaniu ustroju rolnego [Ustawa... 2016¹]. Ustawa ta wprowadziła wstrzymanie sprzedaży nieruchomości rolnych z Zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych (ANR) na okres 5 lat po wejściu w życie ustawy, dała zaś możliwość korzystania przez rolników z tzw. trwałych dzierżaw. W przypadku gruntów z Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa podstawowym rodzajem przetargu na dzierżawę jest przetarg ograniczony. Mogą w nim uczestniczyć rolnicy indywidualni, którzy chcą utworzyć lub powiększyć gospodarstwo rodzinne. Trwałe dzierżawy będą zawierane na okres nawet do 10 lat. Wysokość czynszu dzierżawnego nie będzie jedynym kryterium wyboru oferty. Większe znaczenie będzie miała wielkość gospodarstwa rolnego powiększanego o dzierżawione grunty, odległość miejsca zamieszkania oferenta od gruntów oferowanych do dzierżawy, a także intensywność produkcji zwierzęcej w gospodarstwie rodzinnym [*Po pierwsze dzierżawa...* 2016].

W Polsce do dzierżawy prywatnej mają zastosowanie przepisy zawarte w Kodeksie cywilnym (art. 693-709 k.c.). W art. 693 k.c. jasno określono, iż w ramach umowy dzierżawy wydzierżawiający jest zobowiązany do oddania dzierżawcy rzeczy do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nie oznaczony, natomiast dzierżawca jest zobligowany do płacenia wydzierżawiającemu umówionego czynszu. Czynsz może być ponoszony w pieniądzu bądź w innych świadczeniach, np. w ułamkowej części zbiorów. To, co niezwykle istotne ze strony dzierżawcy, to fakt, iż nie tylko jest on zobowiązany do terminowego płacenia czynszu, dokonywania napraw koniecznych do zachowania przedmiotu dzierżawy, ale także nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu dzierżawy bez zgody wydzierżawiającego (art. 696-697 k.c.).

¹ Ustawa ta zmieniła ustawy dotyczące dzierżawy gruntów: Ustawę z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, Ustawę z dnia 19 października 1991 r. o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa a także Ustawę z dnia 11 kwietnia 2003 r. o kształtowaniu ustroju rolnego. Straciła moc Ustawa z dnia 5 sierpnia 2015 r. o kształtowaniu ustroju rolnego, DzU RP, Warszawa 21 września 2015 r. poz. 1433.

W krajach rozwiniętych gospodarczo Unii Europejskiej dzierżawa gruntów rolnych stanowi podstawowy sposób użytkowania gruntów. W takich krajach jak Anglia, Francja, Włochy i Holandia dzierżawy rolne stanowią ponad 50% użytków rolnych, w innych krajach UE przynajmniej 20-30%. W państwach Europy Zachodniej dzierżawa stanowi niejednokrotnie podstawę organizacji gospodarstwa rolnego, czyli całość gospodarstwa pochodzi z dzierżawy. Gospodarstwa takie mają ten sam status prawny jak gospodarstwa oparte na własności gruntów. W Polsce natomiast dominuje tzw. dodzierżwanie gruntów mających wpływ na zwiększanie powierzchni gospodarstw już istniejących [Lichorowicz 2010]. Dzierżawa jest takim sposobem użytkowania gruntów, w którym następuje oddzielenie prawa własności od prawa użytkowania. Daje to możliwość prowadzenia działalności rolniczej bez konieczności zakupu gruntów [Szymańska 2002].

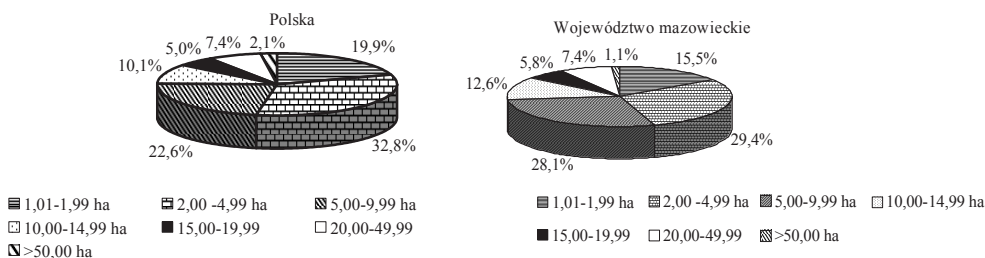
W Polsce jednak, jak pokazują badania IERiGŻ, prywatny obrót gruntami w formie dzierżaw jest w dalszym ciągu mało sformalizowany, tzn. większość umów to umowy ustne zawierane przez dzierżawcę i wydzierżawiającego. Po wstąpieniu Polski do UE często ma miejsce praktyka nieformalnych dzierżaw, w których właściciel zatrzymuje dopłaty powierzchniowe i ustalony z innym rolnikiem czynsz dzierżawny, dzierżawca zaś ma na wyłączność zyski z produkcji na wydzierżawionej powierzchni [Kłopot 2011; Sikorska 2013]. Tego typu działania konserwują obecną strukturę agrarną rolnictwa, ograniczają możliwość zwiększania gospodarstwa poprzez zakup gruntów, a jedynym sposobem na zwiększenie powierzchni użytkowanej rolniczo pozostaje dzierżawa. Dzierżawa gruntów z Zasobu Agencji Nieruchomości Rolnych dominuje w województwie zachodniopomorskim (231 tys. ha), wielkopolskim (185 tys. ha) i dolnośląskim (172 tys. ha). Najmniejsza wydzierżawiona powierzchnia z Zasobu ANR położona jest z kolei w województwie świętokrzyskim (6 tys. ha), małopolskim (8 tys. ha), łódzkim (13 tys. ha) i mazowieckim (19 tys. ha). Poziom wydzierżawionej powierzchni uzależniony jest od podaży gruntów, dlatego też np. w województwie mazowieckim dzierżawa sąsiedzka odgrywa istotną rolę w procesie koncentracji ziemi. Wzrastające zainteresowanie dzierżawą w makroregionie środkowowschodnim, w którym umiejscowione jest województwo mazowieckie, potwierdziły także badania IERiGŻ w latach 2005-2011 [Sikorska 2013].

3. Charakterystyka rolnictwa w województwie mazowieckim

Województwo mazowieckie położone jest w środkowo-wschodniej Polsce. Zajmuje obszar 35 558,47 km² (ponad 11,4% powierzchni Polski). Według stanu na koniec grudnia 2012 r. liczba ludności województwa wynosiła 5301,8 tys. osób, tj. 13,8% ludności Polski, gęstość zaludnienia zaś wynosiła 150 osób na 1 km² (Polska – 123 osoby na 1 km²).

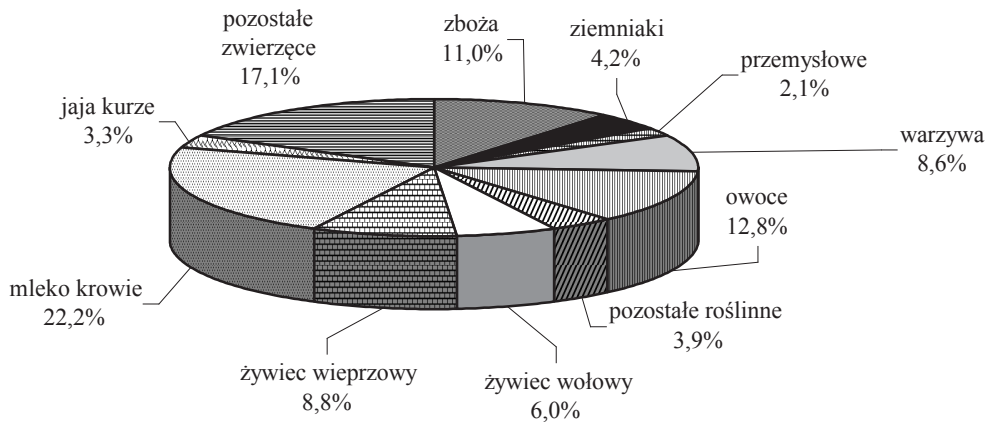
Na obszarach wiejskich mieszkało 1905,3 tys. osób, tj. 35,8% ogółu ludności województwa (w kraju na wsi – 39,6%) [*Rolnictwo województwa mazowieckiego...*

2013]. Województwo mazowieckie charakteryzuje się dużym zróżnicowaniem pod względem poziomu społeczno-gospodarczego, z jednej strony znajdują się tu najbogatsza Warszawa i jej okolice, z drugiej zaś słabo rozwinięte obszary wiejskie położone w części północno-wschodniej województwa. Rolnictwo odgrywa dużą rolę w gospodarce województwa mazowieckiego. Użytki rolne w 2013 r. w województwie mazowieckim zajmowały powierzchnię 1901,9 tys., a więc około 13% powierzchni UR w kraju (rys. 1).



Rys. 1. Struktura gospodarstw indywidualnych o powierzchni powyżej 1 ha UR według grup obszarowych użytków rolnych w 2013 roku

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Rolnictwo województwa mazowieckiego... 2013].



Rys. 2. Struktura towarowej produkcji rolniczej w województwie mazowieckim, w 2013 roku (w %).

Źródło: opracowanie własne na podstawie [Rocznik Statystyczny Rolnictwa 2014, s. 184].

Porównując strukturę obszarową indywidualnych gospodarstw rolnych w województwie mazowieckim na tle Polski (biorąc pod uwagę użytki rolne), można stwierdzić, iż gospodarstw o powierzchni 1-5 ha jest około 45% w województwie mazowieckim, w Polsce zaś prawie 53%. Sytuacja ta świadczy o dużym rozdrobieniu i niekorzystnej strukturze gospodarstw ze względu na mały potencjał ziemi

i ograniczoną koncentrację czynników produkcji. Korzystny jest fakt, iż 99% powierzchni użytków rolnych zarówno w województwie mazowieckim, jak i w całej Polsce, to użytki znajdujące się w dobrej kulturze rolnej. Pozytywny wpływ na to zjawisko miała integracja Polski z Unią Europejską i wprowadzone płatności bezpośrednie, których wypłata zależy od właściwego utrzymania gruntów.

W strukturze zagospodarowania użytków rolnych przeważają grunty pod zasiewami. W Polsce w 2013 r. było ich 71%, w województwie mazowieckim zaś około 61%. Znacznie większy udział w strukturze UR w województwie mazowieckim stanowiły łąki i pastwiska trwałe – około 28%, podczas gdy w Polsce jedynie 22%. Ma to istotne przełożenie na strukturę produkcji rolniczej i prowadzoną hodowlę zwierząt.

Pod względem jakości ziemi w województwie mazowieckim, przeważają grunty zaliczane do IV i V klasy bonitacyjnej, w sumie powyżej 65% powierzchnia UR ogółem. W strukturze towarowej produkcji gospodarstw w województwie mazowieckim w 2013 r. dominowała produkcja zwierzęca, stanowiąca 57,4%. Największy udział w tym miała produkcja mleka (22,2%). Z kolei w strukturze produkcji roślinnej największy udział miała produkcja owoców i warzyw (21,4%) i zbóż (11%) (rys. 2).

4. Materiał i charakterystyka próby badawczej

Ze względu na ważność procesu dzierżawy w kształtowaniu struktury obszarowej gospodarstw autorka zajęła się tym zjawiskiem na przykładzie województwa mazowieckiego.

Jest to województwo o ograniczonej podaży gruntów z Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa, co powoduje, iż często jedyną możliwością zwiększenia powierzchni gospodarstw, a tym samym poprawy wydajności ekonomicznej czynnika ziemi, była i jest dzierżawa gruntów w obrocie sąsiedzkim. Badania zostały przeprowadzone w 2013 r. na terenie województwa mazowieckiego i obejmowały gospodarstwa zlokalizowane w 20 powiatach i 58 gminach miejsko-wiejskich i wiejskich. Badania przeprowadzono w gminach miejsko-wiejskich (102 respondentów) i gminach wiejskich (601 respondentów), łącznie 703 badanych. Badania te przeprowadzone zostały w sposób celowy wśród rolników indywidualnych, którzy prowadzili towarowe gospodarstwa rolne na terenie województwa mazowieckiego (por. mapę na rys. 3).

Wśród ankietowanych dominowały osoby w wieku 35-45 lat (36,5%) ogółu badanych, następnie 45-55 lat (39,7%) i 25-35 lat (25,7%). Z kolei, jeśli wziąć pod uwagę wykształcenie respondentów, dominowały osoby z wykształceniem średnim zawodowym i zasadniczym zawodowym (łącznie 67%) i z wykształceniem wyższym 15% (rys. 4).

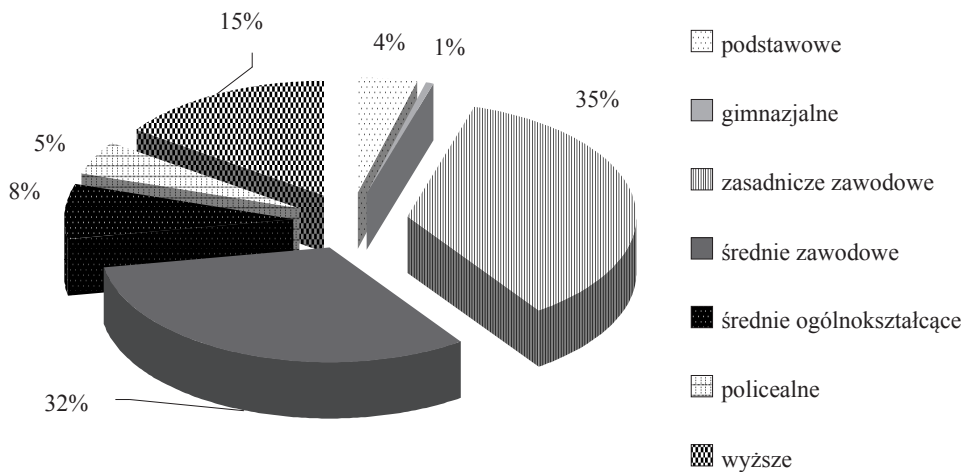


Rys. 3. Powiaty, w których przeprowadzono badania ankietowe

* Liczby przedstawione w powiatach oznaczają liczbę respondentów uczestniczących w badaniach

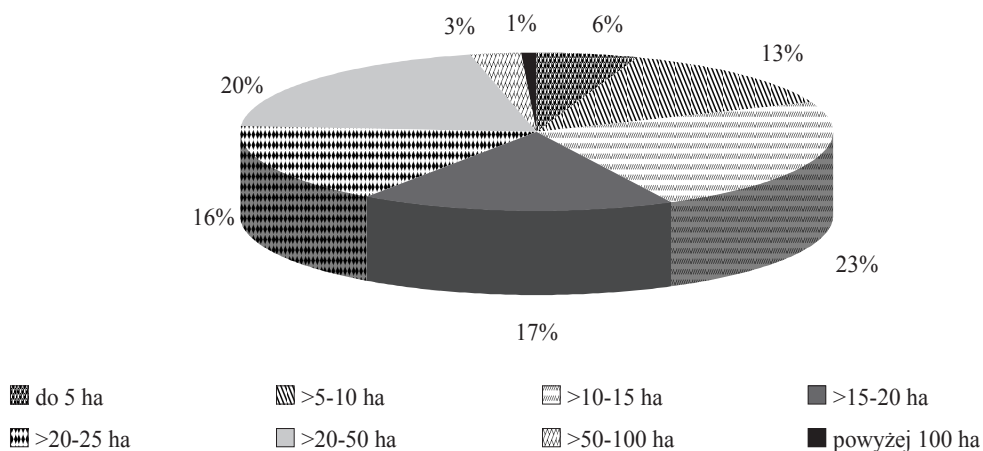
Źródło: badania własne.

W zakresie czasu prowadzenia gospodarstwa osoby ankietowane wskazały głównie na przedział 20-30 lat i 15-20 lat (43%). Są to osoby o dużym doświadczeniu w prowadzeniu gospodarstwa, zwłaszcza że w większości przypadków zajmowanie się produkcją rolniczą stanowi kontynuację doświadczeń rodziców czy najbliższej rodziny.



Rys. 4. Struktura respondentów według poziomu wykształcenia

Źródło: badania własne.



Rys. 5. Struktura obszarowa badanych gospodarstw rolnych

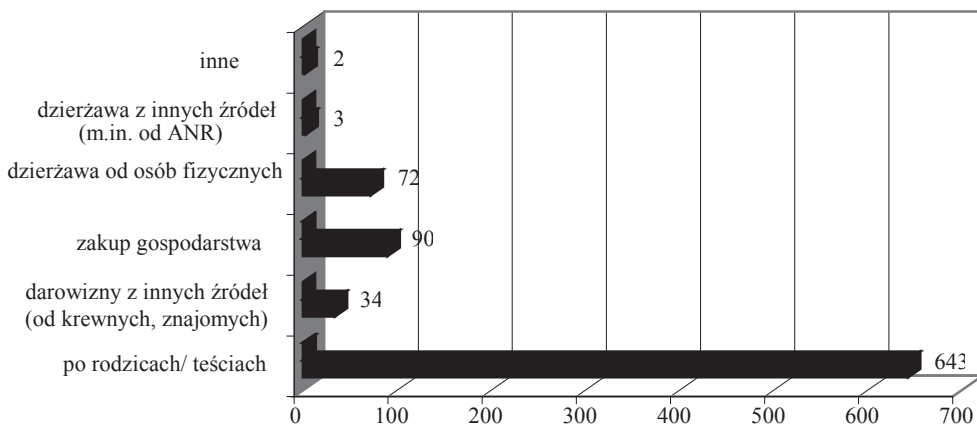
Źródło: badania własne.

W badanej zbiorowości największą grupę w strukturze gospodarstw stanowiły gospodarstwa o powierzchni 20-50 ha (20%) i 10-15 ha (23%) (rys. 5). W badanej populacji 703 gospodarstw najmniejszą grupę stanowiły gospodarstwa powyżej 50 ha. Badane gospodarstwa nie są odzwierciedleniem struktury obszarowej gospodarstw w województwie mazowieckim, gdzie dominują gospodarstwa małe, o powierzchni 5-10 ha (stanowią one bowiem 28%). Badani rolnicy w dominującej większości

wykazywali się dużym doświadczeniem w zakresie prowadzonego gospodarstwa. Około 69% ankietowanych prowadziło gospodarstwo rolne powyżej 10 lat.

5. Uwarunkowania dzierżawy gruntów w opinii badanych

Przeprowadzone badania pokazały, iż większość respondentów odziedziczyła ziemię po rodzicach czy teściach (76%), w wyniku zakupu gospodarstwa (11%), a także w wyniku darowizny od krewnych czy znajomych (4%). Dzierżawa od osób fizycznych została wskazana przez 72 respondentów, co stanowiło 8,5%, a dzierżawa od ANR jedynie 0,4% (rys. 6). Badania te potwierdzają wyniki innych badań przeprowadzonych np. na terenie województwa warmińsko-mazurskiego, gdzie wskazano, iż głównym źródłem tworzonych gospodarstw rolnych jest dziedziczenie ziemi po rodzicach lub teściach, takich wskazań było 77% [Kisiel, Babuchowska, Marks-Bielska 2008].



Rys. 6. Główne źródła ziemi w gospodarstwie według liczby wskazań (można było wskazać kilka źródeł)

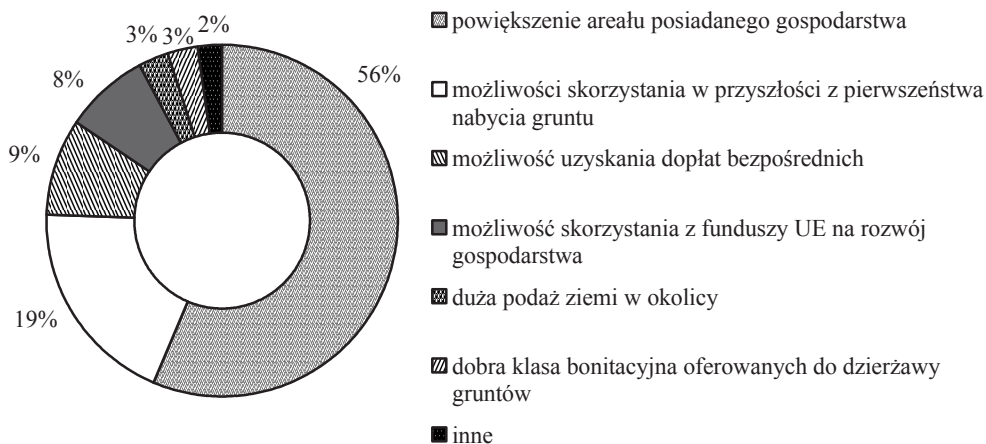
Łączna suma odpowiedzi 844 = 100%

Źródło: badania własne.

W województwie mazowieckim badania wskazały, iż jeśli rolnicy decydują się na dzierżawę, to w większości jest to dzierżawa międzysąsiedzka. Sytuacja ta wynika obecnie z niewielkich Zasobów WRSP, które pozostały do rozdysponowania. Według stanu na 31.12.2014 takich gruntów w Polsce było 319,4 tys. ha, z tego 9 tys. ha w województwie mazowieckim.

Średnie ceny dzierżawy gruntów rolnych w obrocie prywatnym w województwie mazowieckim kształtowały się na poziomie 650 zł/ha w roku 2013 i 790 zł/ha w roku 2014 [Rynek ziemi rolniczej... 2015]. W badaniach przeprowadzonych w województwie mazowieckim respondenci wskazali, iż jedynie około 30% rolni-

ków rozliczało się za dzierżawę w formie pieniężnej, w 47% korzystali z dzierżawy w zamian za utrzymanie gruntów w dobrej kulturze rolnej. Jednak, jak pokazują badania, mimo prawa korzystania z płatności bezpośrednich przez dzierżawcę, w praktyce dochodzi do nieformalnych dzierżaw, w których to właściciel zamiast dzierżawcy pobiera dopłaty powierzchniowe i ustalony z innym rolnikiem czynsz dzierżawny, dzierżawca zaś zatrzymuje zyski z produkcji na wydzierżawionej powierzchni.



Rys. 7. Motywy dzierżawy gruntów przez ankietowanych rolników

Źródło: badanie własne.

Głównym motywem, który skłonił ankietowanych rolników do dzierżawy gruntów, była chęć powiększenia powierzchni posiadanego gospodarstwa. W ten sposób odpowiedziało 56% respondentów (rys. 7). Ważnym argumentem zachęcającym do dzierżawy była możliwość zakupu dzierżawionych gruntów w przyszłości, co przy aktualnej cenie ziemi w województwie mazowieckim przekraczającej poziom 30 tys. zł jest działaniem kosztownym, wymagającym zaangażowania znacznych środków finansowych. Poza tym do dzierżawy ziemi skłoniły ankietowanych: możliwość otrzymania płatności bezpośrednich (9%) i możliwość skorzystania ze środków pomocowych UE na rozwój gospodarstwa (8%). Jedyne 3% spośród 391 osób, które dzierżawiło grunty, wskazało na dużą podaż ziemi i kolejne 3% na dobrą klasę ziemi oferowanej do dzierżawy. Poza tym wśród innych przyczyn, które skłoniły ankietowanych rolników do dzierżawy gruntów, najczęściej wskazywano na dogodne położenie kupowanych gruntów, w bezpośrednim sąsiedztwie gospodarstwa.

Kiedy rolnicy zostali poproszeni o odpowiedź na pytanie, co zamierzają zrobić z posiadanym gospodarstwem rolnym, czy powiększać jego powierzchnię, czy nie, to 52% ankietowanych stwierdziło, iż absolutnie tak. Około 36% zamierza kupić grunty, a 16% dąży do wydzierżawienia dodatkowej powierzchni. Decyzja o dzier-

zawie wynika przede wszystkim ze względów ekonomicznych i wysokiej ceny ziemi rolniczej w Polsce. Tylko 23% stwierdziło, iż areał jest wystarczający i nie zamierzają go powiększać. Jeśli z kolei popatrzymy na przekazanie gospodarstwo następcom, to respondenci zamierzają je przede wszystkim przekazać dzieciom albo wnukom, natomiast o sprzedaży myślało jedynie 1% ankietowanych. To zjawisko potwierdza w badanej grupie istnienie silnych więzów z gospodarstwem tworzonym przez wiele pokoleń, dającym nie tylko miejsce pracy i życia dla następców, ale zawierających w sobie także wartość emocjonalną. Także Wilkin podkreślał, iż ziemia rolnicza nigdy nie była tylko czystym czynnikiem produkcji. Ziemia często dla rodziny rolniczej stanowi także wartość sentymentalną [Wilkin 2014].

6. Zakończenie

Na obecny rynek ziemi rolniczej w Polsce duży wpływ ma integracja Polski z Unią Europejską. Duży wzrost cen ziemi w województwie mazowieckim wynika także z ograniczonej podaży, zwłaszcza ziemi sprzedawanej z Zasobów Własności Rolnej Skarbu Państwa. Ankietowani rolnicy w zdecydowanej większości otrzymali gospodarstwo rolne po swoich rodzicach w drodze dziedziczenia. Co ważne, respondenci, w miarę możliwości finansowych, zainteresowani byli zakupem gruntów, w sytuacji braku takiej możliwości – jej dzierżawą. Poza tym do dzierżawy ziemi skłoniły ankietowanych: powiększenie powierzchni dotychczasowego gospodarstwa, a także możliwość otrzymania płatności bezpośrednich i skorzystania z funduszy UE na jego rozwój. Trzeba jednak podkreślić, iż obok wartości ekonomicznej gospodarstwo dla następców stanowi często wartość emocjonalną, sentymentalną, wpływającą na ograniczoną sprzedaż gruntów przez ich właścicieli.

Literatura

- Kisiel R., Babuchowska K., Marks-Bielska R., 2008, *Wykorzystanie dopłat bezpośrednich przez rolników z województwa warmińsko-mazurskiego*, Wyd. Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego, Olsztyn.
- Kłopot S., 2011, *Struktura agrarna indywidualnego rolnictwa w latach 1945-2010*, Annales Universitatis Mariae Curie-Skłodowska Lublin-Polonia, Sectio I, vol. XXXVI, s. 109.
- Lichorowicz A., 2010, *Potrzeba prawnego uregulowania dzierżawy rolnej w Polsce (na podstawie doświadczeń krajów Unii Europejskiej)*, Przegląd Prawa Rolnego, nr 2 (7), s. 64.
- Po pierwsze dzierżawa*, 2016, Biuletyn Informacyjny MRiRW, nr 3 (186), ARiMR, Warszawa, s. 39.
- Rocznik Statystyczny Rolnictwa 2014, GUS, Warszawa.
- Rocznik Statystyczny Rolnictwa 2015, GUS, Warszawa.
- Rolnictwo województwa mazowieckiego*, 2013, GUS, Warszawa.
- Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy*, 2014, IERiGŻ, Warszawa, s. 4.
- Rynek ziemi rolniczej, stan i perspektywy*, 2015, IERiGŻ, Warszawa, s. 4.

- Sikorska A., 2013, *Przemiany w strukturze agrarnej indywidualnych gospodarstw rolnych*, IERiGŻ, Warszawa, s. 32.
- Szymańska M., 2002, *Dzierżawa jako jedna z form użytkowania gruntów rolnych*, Roczniki Akademii Rolniczej w Poznaniu, Wyd. AR, Poznań, s. 147-152.
- Tańska-Hus B., 2010, *Dzierżawa rolnicza w Polsce na przestrzeni wieków*, Wyd. Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Wrocław.
- Ustawa z dnia 14 kwietnia 2016 r. o wstrzymaniu sprzedaży nieruchomości rolnych Zasobu Własności Rolnej Skarbu Państwa oraz o zmianie niektórych ustaw, DzU RP, 27 kwietnia 2016, poz. 585.
- Ustawa z dnia 23 kwietnia 1964 r. – Kodeks cywilny, DzU 1964, nr 16, poz. 93 ze zm.
- Wilkin J., 2014, *Ziemia rolnicza – dobro wielofunkcyjne*, Wieś i Rolnictwo, nr 1 (162), s. 118.
- Ziętara W., 2006, *Dzierżawa jako czynnik przemian w strukturze gospodarstw*, Zeszyty Naukowe SGGW, Ekonomia i Organizacja Gospodarki Żywnościowej, nr 58, Wydawnictwo SGGW, Warszawa.